

# Digital tinglysning

## Notat om stedfæstelse af servitutter.

### Indhold

<a href="#">1. Indledning.....</a>	<a href="#">1</a>
<a href="#">2. Stedfæstelse af nye servitutter.....</a>	<a href="#">2</a>
<a href="#">3. Ændringer og vedligeholdelse af stedfæstelsen.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">4. Stedfæstelse af eksisterende servitutter.....</a>	<a href="#">3</a>
<a href="#">5. Stedfæstelse ved frivillig servituterklæring.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">6. Stedfæstelse af bygninger på lejet grund.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">7. PLF's perspektiver for stedfæstelse .....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">8. Visualisering af de stedfæstede servitutter.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Bilag 1. Bek.834 af 3. sept. 2009 - uddrag.....</a>	<a href="#">7</a>

### 1. Indledning

Med vedtagelse af de seneste ændringer i Tinglysningsloven er der stillet krav om stedfæstelse af servitutter, når der tinglyses nye servitutter, ved ændringer og ved afgivelse af servituterklæringer i forbindelse med matrikulære forandringer. Reglerne herom findes i Bek. 834 af 3. sept. 2009, § 28-30 (se bilaget).

Kort- og Matrikelstyrelsen har med bistand fra Aalborg Universitet og Praktiserende Landinspektørers Forening udarbejdet en vejledning i stedfæstelse. Seneste version er fra marts 2010.

Dette notat indeholder dels et koncentrat af vejledningen og dels praktiske retningslinjer for arbejdet. Der afsluttes med perspektiver for stedfæstelsesarbejdet.

Grundlaget for stedfæstelsen er matrikelkortet og matrikelkortets koordinatsystem (euref89-zone32). Når nye servitutter anmeldes til tinglysning skal der vedlægges et e-rids (kortbilag) og en tilhørende GML-fil (stedfæstelsesfil). Det fremgår af forarbejderne til loven og af tinglysningsrettens udtalelser, at uoverensstemmelser altid vil give e-ridset forrang frem for GML-filen. Ved tinglysning af en ny servitut prøves GML-filen af Tinglysningsretten mht. den geografiske placering. Det øvrige indhold prøves for øjeblikket ikke.

De efterfølgende afsnit har til formål at fremkomme med konkrete anbefalinger vedrørende tilrettelæggelse af arbejdet med stedfæstelse af såvel ny som eksisterende servitutter. Anbefalingerne skal sikre ensartethed i det stedfæstelsesarbejde der udføres af den praktiserende landinspektør og andre, der arbejder professionelt med servitutter.

## **2. Stedfæstelse af nye servitutter**

Ved tinglysning af en ny servitut skal e-rids og GML-fil altid medfølge jf. bek. 834 §28 stk.1. Tinglysningsretten har indtil nu vurderet, at e-rids og GML-filer ikke er nødvendige for nye servitutter, der omfatter hele ejendomme, men Kort- og Matrikelstyrelsen og PLF arbejder hen mod en løsning, der altid omfatter et e-rids og GML-fil for ejendommen på tinglysningstidspunktet.

Der arbejdes på en løsning, hvor det ved anmeldelse af en ny servitut til tinglysning altid skal angives af anmelder, om servitутten vedrører hele den ejendom, der anmeldes på. Hvis dette bekræftes skal tinglysningsmotoren med bistand fra matrikelssystemet autogenerere et e-rids og GML-fil. Denne løsning er ikke i drift endnu og indtil det sker anbefales, at anmelderen udarbejder e-rids og GML-fil.

Hvis servitутten vedrører et helt matrikelnummer eller en hel ejendom kan stedfæstelsen ske til et punkt indenfor fladen. Hvis en ejendom består af flere matrikler er det tilstrækkeligt at angive et punkt i en af ejendommens matrikler. På baggrund heraf vil der fremover blive genereret de relevante flader i stedfæstelsesdatabasen. Flader dannes automatisk ved anvendelse af stedfæstelsesmetoden E (hele ejendommen) og M (hele matrikelnummeret).

Hvis servitутten alene vedrører en del af et matrikelnummer skal GML-filen dannes og metoden angives: relativt (R), absolut (A) eller relativ-absolut (RA) i forhold til matrikelkortet.

Sidstnævnte metode er nødvendig i områder med ringe absolut nøjagtighed i matrikelkortet. Dannelse af GML-filen giver i denne situation et merarbejde idet GML-filen skal indeholde såvel de absolutte (typisk data der er indsamlet ved opmåling i marken) som relative koordinater (de opmålte data der skal manipuleres for at disse ser "rigtige" ud i forhold til matrikelkortet). En RA-stedfæstelse ændres til en A-stedfæstelse såfremt der sker en kortforbedring af referencegrundlaget (matrikelkortet). Proceduren for en ændring fra RA til A er under udarbejdelse. Det anbefales, at brugen af stedfæstelses metoden RA, ved stedfæstelse af nye servitutter, begrænses mest muligt! Det anbefales i stedet at få rettet matrikelkortet op – enten ved at anmode Kort- og Matrikelstyrelsen om at gøre det eller at udarbejde en sag.

Udover metode, kategori mv skal GML-filen indeholde geometri angivet ved koordinater. Geometrien skal bestå af et punkt, et linieførløb eller en flade. PLF anbefaler, at geometri angives som en flade i de situationer, hvor servitутten vedrører en flade. En byggelinie kan angives som en linie eller en flade. Begge muligheder er gyldige, men fladen gør det muligt at benytte GIS-analyser. Fra Plansystem.dk og

andre systemer kendes muligheden for at udpege et punkt på kortet og spørge. "Hvad gælder her?". Denne form for analyse kan ikke udføres, hvis byggelinien er anført som en linie.

### 3. Ændringer og vedligeholdelse af stedfæstelsen

Emnet er beskrevet i §29 i bek. 834.

Hvis **den geografiske udstrækning** af en servitut mindskes ved aflysning på en eller flere af de berørte ejendommen (men ikke alle) er der tale om en "delvis aflysning", der skal godkendes af den påtaleberettigede. En sådan "delvis aflysning" kan registreres i tingbogen via ekspeditionstypen "relaksation af servitut". Hvis servituten tidligere er stedfæstet skal stedfæstelsen opdateres. Det forventes at ske via Kort- og Matrikelstyrelsen's opdateringsservice, der under udarbejdelse.

Hvis **det formelle indhold** af en servitut mindskes, således at f.eks. en servitut om ledninger og parkering fremover kun vedrører parkering skal det håndteres som en "påtegning på en servitut". Påtegningen svarer til anmeldelse af en ny servitut, og kræver derfor principielt e-rids og GML-fil. Hvis den geografiske udstrækning ikke ændres kan der henvises til e-ridset for den tidligere lyste servitut. Hvis en GML-fil også findes er det alene kategorien, der skal ændres. Dette kan muligvis ske via Kort- og Matrikelstyrelsen's opdateringsservice.

Hvis matrikelkortet ændres i forbindelse med kortforbedring skal stedfæstelser i området tilpasses det nye kortgrundlag. Det forventes også at ske via Kort- og Matrikelstyrelsen's opdateringsservice. Bemærk, at det i §29, stk. 2 (se bilaget) fremgår at landinspektøren kan indsende ny stedfæstelsesfil, hvis matrikelkortet forbedres.

### 4. Stedfæstelse af eksisterende servitutter

Ved udfærdigelse af en servituterklæring "indstiller" landinspektøren til dommeren om hvorledes alle eksisterende servitutter skal fordeles ved udstykning eller arealoverførsel. I bek. 834 §30 stk.1 fremgår, at landinspektøren ved udfærdigelse af servituterklæringen også skal stedfæste eksisterende servitutter på den eller de ejendomme, der udstykkes eller afgiver areal – et arbejde som i visse sager vil være ganske omfattende.

Det fremgår af § 30 stk.2, at mht. den del af ejendommen, der udstykkes eller overføres skal stedfæstelse kun finde sted, når det kan ske på grundlag af oplysningerne i de tinglyste servituddokumenter. Det betyder, at landinspektørens undersøgelse ikke forventes at være mere omfattende end hidtil. Grundlaget er tingbogen, akten og landinspektørens faglige viden. Der stilles ikke krav om opmåling i marken for at fastlægge servitutters beliggenhed, men omvendt bør udført opmåling eller andre undersøgelser inddrages i det servituterklæringen i det omfang, det er muligt.

Hvis akten indeholder entydige kortbilag eller præcise beskrivelser kan stedfæstelse gennemføres ved brug af metode A (når kortbilaget har grundkort eller lignende som baggrund eller indeholder systemkoordinater) eller R (når kortbilaget anvender matrikelkortet som baggrund) Hvis kortbilaget i sjældne tilfælde viser tinglysning i forhold til brugsgrænser samt afvigende matrikelkortgrænser kan metode RA benyttes.

Hvis akten ikke indeholder brugbare informationer kan stedfæstelse alene ske ved metode U (ukendt).

- ✓ Forenklet sagt skal alle servitutter, der berører delarealer under udstykning eller arealoverførsel stedfæstes, når det er muligt på grundlag af tingbogens informationer.
- ✓ Hvis det er muligt uden væsentligt merarbejde skal stedfæstelsen også omfatte restarealerne på de afgivende ejendomme. Hvis de fraskilte arealer udgør mere end halvdelen af et matrikelnummers areal bør stedfæstelsen som hovedregel også omfatte restarealet.

Reglerne om stedfæstelse af servitutter kan ses som en god anledning til at få ryddet op i tingbogen. Hvis det ikke er muligt at stedfæste en servitut er der god grund til at overveje om ikke servituterklæringen bør indeholde en anbefaling om slettelse jvf. § 20 i tinglysningsloven.

Såfremt den matrikulære sag har sammenhæng med et projekt, hvor servitutafløsning har stor betydning skal der naturligvis som hidtil anvendes flere ressourcer på at undersøge sagen. Her kan påtaleberettigede og andre kilder inddrages.

Når en ejendom omfatter flere matrikelnumre har det været på mange tinglysningskontorer været praksis at notere "vedr. matr.nr. xxx og yyy" udfør hver enkelt servitut. Disse noter har ofte været vedligeholdt med stor omhu. Desværre blev der ikke taget hensyn til notaterne med gennemførelse af TML-projektet (tildeling af matrikelnumre til lodder) og derfor har noterne i dag svingende værdi. I nogle retskredse er noterne generelt blevet slettet.

Tinglysningsretten anfører, at noterne har en værdi, men samtidig, at man vil forlange udtalelser fra en landinspektør om alle servitutter på en ejendom ved udstykning og arealoverførsel fra ejendommen.

## **5. Stedfæstelse ved frivillig servituterklæring**

Stedfæstelse af en eksisterende servitut uden matrikulær aktivitet kan ske ved en frivillig servituterklæring.

Servituterklæringen fortæller hvilke matrikelnumre en given servitut vedrører og en stedfæstelsesfil medfølger. Offentligretlige servitutter og ledningsservitutter vil i høj grad være aktuelle at stedfæste ved frivillige servituterklæringer. Disse servituttyper stedfæstes normalt i sin helhed.

I projektsammenhæng kan det også være aktuelt at gennemgå alle servitutter i et projektområde område og "rydde op" ved en servituterklæring med stedfæstelsesfil.

Frivillig servituterklæring findes ikke som ekspeditionstype på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk), men den anmeldes som servituterklæring og i "øvrige oplysninger" anføres, at det er en frivillig servituterklæring uden sammenhæng med en matrikulær sag. Den adskiller sig desuden fra en almindelig servituterklæring ved at den ofte kun omfatter en enkelt servitut på den enkelte ejendom, men til gengæld mange ejendomme.

## **6. Stedfæstelse af bygninger på lejet grund**

Tinglysning af adkomst, pant eller servitutter på bygninger på lejet grund kan fremover kun ske, hvis der medfølger e-rids og GML-fil. Regelsættet svarer i øvrigt til reglerne for tinglysning af servitutter. Se §18 (Bilag 1).

Det er normalt bygningens udstrækning, der skal registreres. Hvis der tinglyses en rettighed, der også vedrører et areal med brugsret til f.eks. oplagring mv. skal dette også fremgå af e-rids og GML-fil.

## **7. PLF's perspektiver for stedfæstelse**

Blandt praktiserende landinspektører hersker en del usikkerhed omkring perspektiverne for stedfæstelse af servitutter. Usikkerheden knytter sig til tidshorizonten for tilvejebringelse af et fuldstændigt og troværdigt "servituttema". Sker der udelukkende en stedfæstelse af de eksisterende servitutter i tilknytning til matrikulær sagsudarbejdelse har dette en lang tidshorizont!

Som konsekvens heraf og med erfaringer opnået i Sverige omkring stedfæstelse af servitutter, vil PLF arbejde udfra følgende overvejelser:

De eksisterende servitutter kan overordnet opdeles i følgende tre kategorier:

- a) privatretlige servitutter
- b) offentligretlige servitutter og
- c) ledningsservitutter

I forhold til denne opdeling vil PLF anbefale, at der sker en prioritering således at fokus rettes mod de offentligretlige servitutter og ledningsdeklarationer. Det anbefales at der sigtes mod en fuldstændig dækning mht. stedfæstelse af offentligretlige servitutter og ledningsservitutter i løbet af en kortere årrække.

Angående de privatretlige servitutter stedfæstes disse kun i det omfang der foreligger et entydigt kortbilag eller en klar tekstbeskrivelse der muliggør en identifikation af servitutens udstrækning. I forhold til udfærdigelse af en servituterklæring vil der fortsat skulle tages stilling til servitutternes fordeling på de berørte ejendomme – selvom der måske ikke er foretaget en stedfæstelse af servitutterne.

Arbejdsopgaven vedrørende stedfæstelse af privatretlige servitutter af ældre dato vil på baggrund af opnåede erfaringer ofte overstige det stedfæstelsesarbejde der kan betragtes som værende rimeligt ved en matrikulær sagsudarbejdelse.

Ovenstående prioritering af stedfæstelsesopgaven vil resultere i at alle offentligretlige servitutter og ledningsdeklarationer på sigt stedfæstes. I modsætning hertil må det forventes, at der i forhold til de privatretlige servitutter kun vil ske stedfæstelse af de nyeste servitutter, mens servitutter af ældre dato typisk ikke stedfæstes.

Tilvejebringelse af en fuldstændig, ajourført og troværdig stedfæstelsesdatabase vil tage adskillige år (måske 60-80 år – afhængig af den matrikulære aktivitet). Ønskes der hurtigt etableret en landsdækkende stedfæstelsesdatabase indeholdende de offentligretlige servitutter og ledningsdeklarationer, bør der iværksættes et koordineret arbejde hvorved disse servitutter stedfæstes ved eksempelvis en systematisk gennemgang af servitutterne i tingbogen, i forbindelse med ejendomshandel el.lign. En koordineret indsats kunne også gennemføres i samarbejde med ledningsejerne og / eller offentlige myndigheder.

Med henblik på afklaring af hvorledes dette stedfæstelsesarbejde kan tilrettelægges anbefales det, at der iværksættes et forundersøgelingsprojekt hvor arbejdsproces og omkostninger ved stedfæstelsesopgaven afdækkes. Forundersøgelingsprojektet anbefales iværksat i løbet af 2010.

## **8. Visualisering af de stedfæstede servitutter.**

Kort- og Matrikelstyrelsen varetager administrationen af stedfæstelsesdatabase og i forbindelse hermed den kartografiske visualisering af de stedfæstede servitutterne. I forhold hertil anbefales det, at visualiseringen – i videst muligt omfang – sker fladeorienteret.

Landinspektørfirmaerne vil frit kunne anvende stedfæstelserne til udarbejdelse af andre kort, f.eks. servitutkort til brug for ejendomshandler, situationsplaner mv. Erhvervs- og byggestyrelsen forbereder pt. et projekt, der samordner ejendomsoplysninger til brug for ejendomshandler (DIADEM), men dette projekt indeholder ikke kort – endnu. Hvis sådanne processer kommer i gang vil det medvirke til, at der gennemføres en del frivillige stedfæstelser, således at man hurtigere får et fuldstændigt tema over tinglyste ledninger og offentligretlige servitutter. Den fulde benefit ved stedfæstelser kommer først, når temaet er komplet.

Med den planlagte visualiseringsløsning af de stedfæstede servitutter åbnes der mulighed for, at vise servitutter via en standardiseret Internet-browser. Denne mulighed vil indenfor ganske kort tid resultere i en et ønske om at se de stedfæstede servitutter sammen med andre arealrelaterede bindinger – eksempelvis data fra Miljøportalen, PlansystemDK m.fl. Dette ønske vil forøge presset på adgang til et fuldstændigt og ajourført servituttema.

## Bilag 1. Bek.834 af 3. sept. 2009 - uddrag

### Kapitel 4

#### *Bygninger på lejet grund*

**§ 18.** Senest samtidig med tinglysning af den første rettighed over en bygning på lejet grund skal bygningens geografiske placering på grunden noteres i tingbogen.

**Stk. 2.** Tinglysningsretten kan bestemme, at der skal foreligge en erklæring om bygningens geografiske placering udfærdiget af en landinspektør med beskikkelse. Bestemmelsen i § 28 om geografisk stedfæstelse af servitutter finder tilsvarende anvendelse.

...

### Kapitel 7

#### *Servitutstiftende dokumenter*

**§ 27.** Servitutstiftende dokumenter skal ud over kravene i bekendtgørelsens kapitel 2 indeholde følgende oplysninger:

- 1) den påtaleberettigedes person- eller CVR-nummer eller, hvis vedkommende ikke har et person- eller CVR-nummer, navn og adresse, jf. dog stk. 2,
- 2) angivelse af de hæftelser og byrder, som respekteres,
- 3) eventuel tidsbegrænsning og
- 4) geografisk udstrækning, jf. § 28.

**Stk. 2.** Er den påtaleberettigede den til enhver tid værende ejer af en bestemt fast ejendom, finder kravet i stk. 1, nr. 1, ikke anvendelse. Dokumentet skal i disse tilfælde indeholde de i § 9 anførte oplysninger vedrørende de pågældende ejendomme.

**Stk. 3.** Servitutstiftende dokumenter kan desuden indeholde oplysning om forrang og godkendelse fra offentlig myndighed.

**Stk. 4.** Det skal om muligt fremgå af servituddokumentet, hvilken eller hvilke ejendomme der er herskende i henhold til servituddokumentet, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 5, 2. pkt.

**§28 Stk. 1** Nye servitutter, der kan stedfæstes geografisk på ejendommen, skal stedfæstes. En servitut kan vedrøre hele ejendommen. Anmeldelsen til tinglysning skal være vedhæftet et elektronisk rids og en fil med beskrivelse af stedfæstelsen, jf. stk. 2.

**Stk. 2** Stedfæstelsesfilen skal være udfærdiget i overensstemmelse med den standard, som anvendes i stedfæstelsesdatabasen. Stedfæstelsesfilen skal indeholde oplysning om:

- 1) stedfæstelsesmetodekode,
- 2) nøjagtighedsangivelseskode,
- 3) stedfæstelsesdato,
- 4) oprindelseskode,

- 5) bestemmelsestypekode,
- 6) geometri og
- 7) under- og overgruppekoder, jf. bilag 6.

**Stk. 3** Servituten skal registreres under mindst en overgruppekode og en undergruppekode af servitutter.

**Stk. 4** Servituten skal tegnes som et punkt, en linje eller en flade.

**§29 Stk. 1** Skal en stedfæstet servitut slettes delvis eller ændres med hensyn til geografisk udstrækning, skal der til Tinglysningsretten indsendes en ny fil med en beskrivelse af servitutens fremtidige geografiske udstrækning.

**Stk. 2** Kan stedfæstelsen af servituten forbedres på baggrund af kortopretning, jf. §§ 25 og 30, stk. 7 og 8, i bekendtgørelse om matrikulære arbejder, kan landinspektøren indsende elektroniske oplysninger herom til Tinglysningsretten.

**§30 Stk. 1** Tinglysningsretten kan forlange, at en landinspektør med beskikkelse forinden tinglysning af en udstykning afgiver en servituterklæring, jf. tinglysningslovens § 22, stk. 1. Med erklæringen stedfæster landinspektøren de servitutter, der hviler på den eller de ejendomme, som udstykkes eller overføres, Servituterklæringen, der skal indeholde de i § 28 anførte oplysninger, indsendes elektronisk til Tinglysningsretten.

**Stk. 2** For så vidt angår den del af ejendommen, som der udstykkes eller overføres jord fra, skal servitutternes geografiske udstrækning alene fastlægges, når dette kan ske på grundlag af oplysningerne i de tinglyste servituddokumenter, jf. dog stk. 3.

**Stk. 3** Servituterklæringen kan indskrænkes til alene at vedrøre de i stk. 1 anførte oplysninger.